

2025.gada 20.maijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Liepājas pilsētā, Kapsēdes ielā 3D
tirgus vērtību.

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1700 015 0067, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Kapsēdes ielā 3D**, ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000859496 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 un kopējo platību 561 m², būves (artēziskā urbuma ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 001 un kopējo platību 8,4 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Kapsēdes ielā 3D**, 2025.gada 01.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 600 (četri tūkstoši seši simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz ēku un zemes kopējās platības 1m² nosacīto cenu, abas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes vienības kā brīva no apbūves un citiem uzlabojumiem nosacītā tirgus vērtība ir 3000 eiro.

Ar zemes gabalu saistītās ēkas, ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība ir 1600 eiro.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves (artēziskā urbuma ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Liepājas pilsētā, Kapsēdes ielā 3D.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 01.maijs. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 23. Tālvadības pilota reģistrācija veikta VA "Civilās aviācijas aģentūra", Bezpilota gaisa kuģu informācijas sistēmā, un derīga līdz 2030.gada 12.februārim. UAS ekspluatanta reģistrācijas un tālvadības pilota reģistrācijas numurus skatīt BGKI sistēmā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: Finanšu ministrijas 2024.gada 13.maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/1447, Rīgas pilsētas tiesas 2022.gada 23.novembra spriedums lietā Nr. C77828622 ar atzīmi par sprieduma stāšanos likumīgā spēkā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 un kopējo platību 561m². Būve (artēziskā urbuma ēka) ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 001 un kopējo platību 8,4 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Artēziskā urbuma ēka ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un noliktavu apbūves teritorija /RR/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Artēziskā urbuma ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000859496 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā tehniskās inventarizācijas Būvju lietas plāna kopija. Pasūtītāja piedādītais – Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas akts, no 2023.gada 25.jūlija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes - 7312070202 navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0561 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā. Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts.

1.16 Citi izdarītie pieņēmumi, ja,	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.	
1.17 Papildus informācija	Pēc Pasūtītāja iesniegtā Nekustamā īpašuma vienkāršotā apsekošanas akta vērtējamajā Objektā nav komunikāciju, un iekštelpu tehniskais stāvoklis ir slikts, bet pēc VZD datiem telpas tiek apgādātas ar elektroenerģiju. Turpmākā Atzinumā aprakstā un aprēķinos Vērtētājs izmanto 2023.gada 25.jūlija akta datus.	

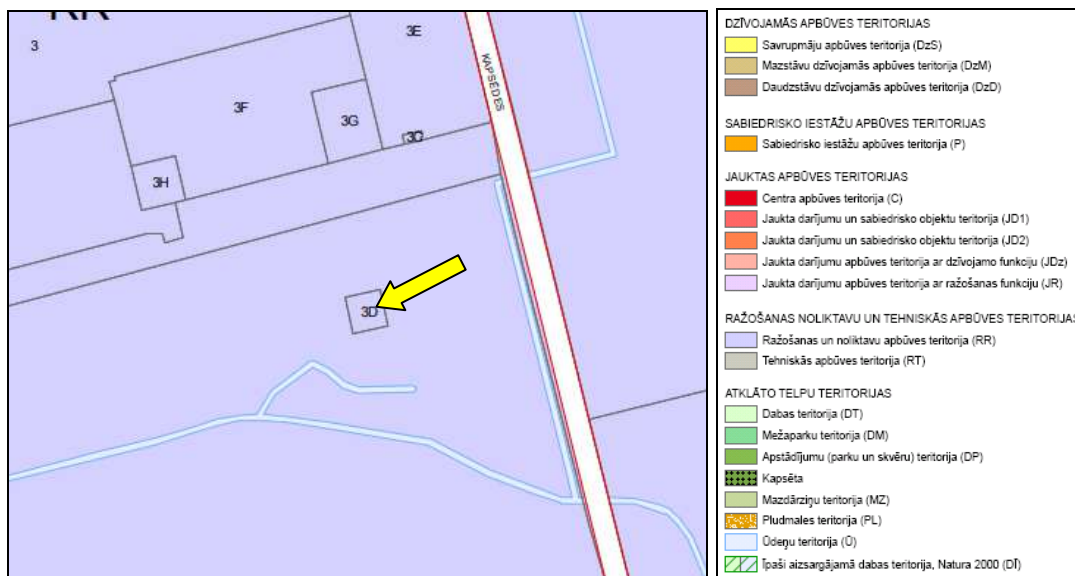
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

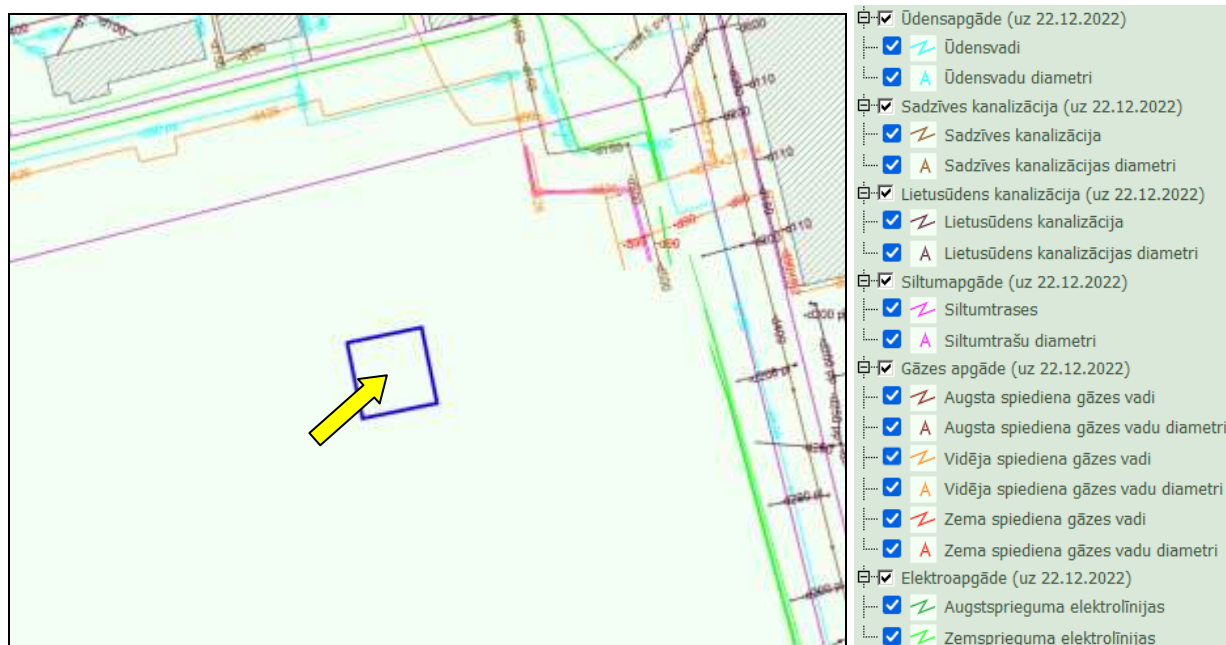
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://faiili.liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana.pdf

Vērtējamam Objektam piekļauto komunikāciju karte



Informācijas avots:

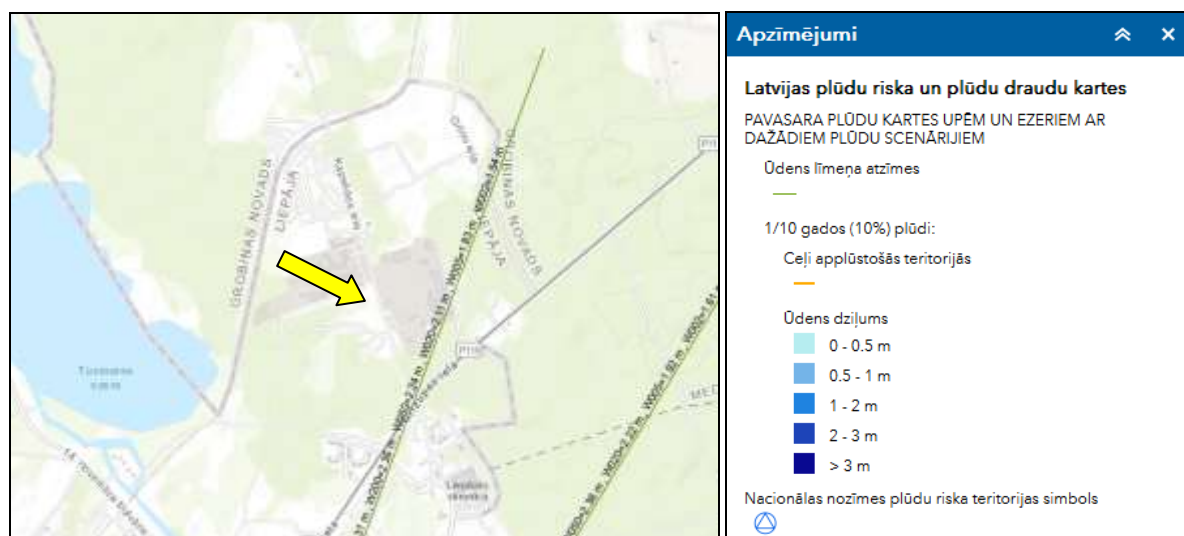
Liepājas pilsētas teritorijas plānojuma pārlūks (<http://80.232.164.134/>)

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Liepājas pilsētā



Informācijas avots:
<https://www.kadastrs.lv/>

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



Informācijas avots:
<https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

3.FOTOATTĒLI



Kopskats no Kapsēdes ielas puses



Kopskats no Kapsēdes ielas puses



Kopskats no Kapsēdes ielas puses



Piekluve pie vērtējamā Objekta (pa servitūta ceļu)



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067



Būve (artēziskā urbuma ēka) ar kadastra apzīmējumu 1700
015 0067 001



Būve (artēziskā urbuma ēka) ar kadastra apzīmējumu 1700
015 0067 001



Būve (artēziskā urbuma ēka) ar kadastra apzīmējumu 1700
015 0067 001



Būve (artēziskā urbuma ēka) ar kadastra apzīmējumu 1700
015 0067 001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepājas pilsētā, Zaļās Birzes mikrorajonā, kvartālā, ko veido Grīzupes, Kalnemieku, Aizsteres un Kapsēdes ielas. Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 8,9 km jeb 11 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Grīzupes ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 7,6 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-				X	
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-					X
Tirgus pievilcība-					X

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Liepājas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 561 m² un kadastra apzīmējumu 1700 015 0067.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienības no Kapsēdes ielas puses, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Kapsēdes ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienības ar autotransportu ir daļēji ērta (atkarībā no laikapstākļiem), bet juridiski pamatota.

Pie zemes vienības ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir		nav	X

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienības plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots esošās ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Visu zemes vienību aizņem ēka un dabīgs zālājs. Zemes gabalā ierīkots nav ierīkos pagalmi. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc Pasūtītāja piestādītā apsekošanas akta)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Būves (artēziskā urbuma ēkas) ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0067 001 apraksts

Ēka celta 1990.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

Ēkas tehniskie parametri (pēc VZD datiem):

Apbūves laukums, m ²	13,7
Tilpums, m ³	42,0
Garums	320,0
Fiziskais stāvoklis, %	30
Kopējā telpu platība, m ²	8,4
1.stāvs, m ²	8,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Palīgtelpas, m ²	-
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Daļēji apmierinošs/ slikts
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris	Daļēji apmierinošs/ slikts
Jumta konstrukcija	Dzelzbetons konstrukcija	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Bitumena plātnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka dēļu	Teicams
Iekšējās durvis	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare(pēc Pasūtītāja piestādītās informācijas)

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Bez apdares	Slikts
Sienas	Bez apdares	Slikts
Griesti	Bez apdares	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces:

Nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums: (pēc VZD datiem)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par celtniecības izmaksām.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķinam tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Liepājas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un noliktavu apbūves teritorijā /RR/.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido ražošanas, noliktavu, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, administratīvās, sabiedriskās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām neatbilstoša tehniskā ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša noliktavas ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Eiropas Centrālās bankas ierobežojošā monetārā politika ir veiksmīgi samazinājusi inflāciju eirozonā un Latvijā, ļaujot uzsākt pakāpenisku procentu likmju samazināšanu. Latvijā inflācija saglabājas zemā līmenī, tomēr pakalpojumu cenu pieaugums joprojām ir noturīgs. Inflācijas prognozes samazinātas: 2025. gadā – 1.5 %, 2026. gadā – 1.6 %. Galvenie inflācijas riski saistīti ar ģeopolitisko nestabilitāti un iespējamu enerģijas cenu svārstīgumu.

Darbaspēka pieprasījuma samazināšanās vērtējama kā īslaicīga. Lai gan sagaidāms neliels bezdarba pieaugums un ierobežots algu fonds publiskajā sektorā, vidējā termiņā dominēs darbaspēka piedāvājuma trūkums. Algu kāpums turpina pārsniegt darba ražīguma pieaugumu, vājinot eksporta konkurētspēju. Latvijas eksporta iespējas aizvien vairāk noteiks izmaksu dinamika, ne tikai ārējā tirgus pieprasījums.

IKP pieauguma prognoze 2025. gadam samazināta no 3.3 % uz 2.6 %. Privāto patēriņu ierobežo piesardzība un uzkrājumu atjaunošana pēc inflācijas pieauguma perioda. Investīciju aktivitāti kavē gan ES fondu projektu aizkavēšanās, gan zemāka rentabilitāte un kredītdevēju piesardzība. Tiek cerēts, ka procentu likmju samazinājums varētu veicināt kredītēšanu.

Arī 2026. gadā izaugsmes prognoze samazināta no 3.8 % uz 3.0 %. Budžeta deficīts pārsniegs 3 % no IKP, bet valdības parāds, aizņemšanās vajadzību dēļ, var sasniegt aptuveni 50 % no IKP. Zemākas IKP prognozes padara šo attiecību ekonomiski mazāk izdevīgu vidējā termiņā.

Makroekonomiskie rādītāji: Latvijas Bankas prognozes

	2024	2025	2026
Ekonomiskā aktivitāte (gada pārmaiņas, %, salīdzināmājos cenās, sezonāli koriģēti dati)			
IKP	0.6	2.6	3.0
Privātais patēriņš	0.2	2.4	3.0
Valdības patēriņš	11.3	1.2	0.9
Investīcijas	-4.2	3.4	4.9
Eksports	-2.1	1.2	2.8
Imports	-2.5	3.0	3.2

SPCI inflācija (gada pārmaiņas; %)

Inflācija	1.3	1.5	1.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	3.8	2.6	2.6
Darba tirgus			
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli koriģēti dati)	7.1	6.8	6.5
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	9.7	6.7	7.3
Ārējais sektors			
Tekošā konta bilance (% no IKP)	-2.9	-4.5	-4.8
Valdības finanses (% no IKP)			
Vispārējās valdības parāds	47.0	48.4	49.0
Budžeta pārpalikums/deficīts	-3.1	-3.3	-3.2

Informācijas avots:

<https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes#isuma-par-svarigako>

Liepājas pilsētas ekonomiskā vide veidojas ciešā sasaistē ar Latvijas kopējo ekonomisko attīstību, kas nosaka gan tās iespējas, gan izaicinājumus. Būdamā trešā lielākā Latvijas pilsēta un nozīmīgs reģionālais centrs Kurzemes reģionā, Liepāja gadu gaitā ir piedzīvojusi būtiskas pārmaiņas – no padomju laika rūpniecības centra līdz modernai ostas pilsētai ar attīstītu pakalpojumu un ražošanas sektoru.

Pilsētas ekonomiku vēsturiski ir balstījusi metālapstrāde, kuģubūve, tekstilrūpniecība un ostas darbība. Lai gan šie sektori joprojām ir nozīmīgi, pēdējās desmitgadēs notikusi pakāpeniska ekonomikas diversifikācija. Liepājas speciālā ekonomiskā zona (SEZ), kas darbojas kopš 1997.gada, ir viens no galvenajiem virzītājspēkiem investīciju piesaistei. SEZ uzņēmumiem tiek piedāvātas nodokļu atlaides un labvēlīgi darbības nosacījumi, kas veicina gan vietējo, gan ārvalstu investoru interesi.

Pēdējos gados Liepāja kļuvusi par pievilcīgu vietu modernās ražošanas un loģistikas uzņēmumiem. Piemēram, šeit darbojas vairāki starptautiski uzņēmumi elektronikas un mehāniskās inženierijas jomā, kas ne tikai veicina nodarbinātību, bet arī palielina pilsētas eksportspēju. Tiek attīstīta arī informācijas tehnoloģiju nozare, kas saistīta ar augsti kvalificēta darbaspēka pieejamību un augstskolu sadarbību ar uzņēmumiem.

Tomēr Liepājas ekonomiskā izaugsme ir cieši atkarīga no nacionālās ekonomikas dinamikas. Vispārējās tendences, piemēram, inflācija, kreditēšanas nosacījumi, valsts budžeta politika un ES fondu pieejamība, būtiski ietekmē investīciju plūsmu un patēriņu pilsētā. Tāpat arī demogrāfiskie izaicinājumi – iedzīvotāju novecošana un izceļošana – ierobežo darba spēka piedāvājumu, kas var kļūt par šķērslī turpmākai attīstībai.

Pašvaldība aktīvi strādā pie infrastruktūras uzlabošanas un pilsētvides modernizācijas. Liepājas lidostas attīstība, dzelzceļa savienojumu pilnveide un ostas modernizācija ir stratēģiski projekti, kas var paaugstināt pilsētas konkurētspēju Baltijas jūras reģionā. Tajā pašā laikā, lai nodrošinātu ilgtspējīgu izaugsmi, ir svarīgi turpināt atbalstīt izglītību, inovācijas un jaunuzņēmumu vidi.

Kopumā Liepājas ekonomiskā vide atspoguļo Latvijas makroekonomiskos procesus, vienlaikus meklējot savu vietu globālajā ekonomikā. Ar mērķtiecīgu attīstības stratēģiju, labvēlīgu uzņēmējdarbības klimatu un aktīvu sadarbību starp publisko un privāto sektoru, Liepāja var nostiprināties kā reģionāli nozīmīgs ekonomikas centrs.

Pilsētas ekonomiskā vide cieši saistīta ar kopējo valsts ekonomisko attīstību, kas atspoguļojas tās rādītājos.

2025. gads	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Bezdarba līmenis (%)*	4,9											
Bezdarbnieku skaits	2005											
* Bezdarbnieku skaits attiecināts pret iedzīvotāju skaitu darbības vecumā												

2024. gads	1. cetur.	2. cetur.	3. cetur.	4. cetur.
Vidējā apmācības izmaksu alga (EUR/ mēn.)	1285	1309	1325	1342
Apmācības izmaksas produkcijas izlaidē (milj. eiro)	114,9	233,5	233,5	470,6
Apmācības izmaksas ražošanā (milj. eiro)	117,5	239,8	239,8	495,8
Ostas kravu apgrozījums (milj. t.)	7,96	3,70	5,25	7,05
Tūristu mītnēs apkalpotu personu skaits	21619	62610	96516	12097
Strādājošo ienākumu skaits	28582	29101	28688	28094

Informācijas avots:

<https://www.liepaja.lv/pilsetas-statistika/statistika/>

Liepājas pilsētas statistikas tabulā apkopota pilsētas salīdzinošā statistika pēdējo trīs gadu griezumā.

Salīdzinošā statistika	2022	2023	2024
Iedzīvotāji (skaits)	67088	66680	
Lietotāju līmenis (%)	59,6	60,0	
Pilsoņu līmenis (%)	80,2	80,7	
Iedzīvotāju blīvums (cilv./km ²)	1307	1299	
Iedzīvotāju skaits (skaitis)	417	409	
Ārvalstu iedzīvotāju skaits (skaitis)	189	185	
Iedzīvotāju dzimstība (skaitis)	610	546	
Iedzīvotāju mirstība (skaitis)	1107	964	
Iedzīvotāju skaits līdz darbības vecumam (skaitis)	11370	11027	
Iedzīvotāju skaits darbības vecumā (skaitis)	40386	40286	
Iedzīvotāju skaits starp darbības vecumu (skaitis)	15332	15367	
Strādājošo ienākumu skaits (tūkst.)	28891	28861	28094
Reģistrētie bezdarbnieki (skaitis)	1786	1815	1865
Tak. bezdarbnieki (skaitis)	292	226	224
Bezdarba līmenis (%)	4,3	4,4	4,6

Vidējā apmācības izmaksu alga (eiro/mēn.)	1109	1232	1342
Firmas izmaksas apmācīto darbinieku skaitam	8661	3608	
Skolēnu skaits vispārējās izglītības skolās	8254	8303	
Audzību skaits profesionālās izglītības iestādēs	1894	1060	
Ārsti	208	211	
Pensionāru skaits	15898	15864	15219
Vidējā izmaksotā vecuma pensija (eiro/mēn.)	450	515	550
Reģistrētie bezdarbnieki (skaitis)	868	1178	1190
Apmācības izmaksas produkcijas izlaidē (milj. eiro)	510,8	505,5	478,6
Būvniecības izmaksas veiktā būvdarbu apmērā (milj. eiro)	52,6	80,2	
Ostas kravu apgrozījums (milj. t.)	7,5	7,2	7,0
Audzības izmaksas krājumu apgrozījuma (milj. t.)	3,6	5,7	
Veiktās un citās krājumu mērogo apkalpošanas personas (tūkst.)	1028	112,7	121,0
Uzkrātās ārvalstu investīcijas uzņēmumu pamatkapitālā (milj. eiro)	138,4	134,4	161,6
Gada laikā reģistrētie uzņēmumi	216	214	235
Uzņēmumu darbības uzņēmumi	2873	2579	
Līdzīgā uzņēmumu darbības beigās	6143	6328	6542

Informācijas avots:

<https://www.liepaja.lv/pilsetas-statistika/salidzinosa-statistika/>

Liepājas mājokļu tirgū kopš 2022. gada vērojama pakāpeniska darījumu skaita atgūšanās pēc iepriekšējā krituma. 2023. gadā Liepājā tika reģistrēti 1043 darījumi ar dzīvokļiem, privātmājām un apbūves zemēm, kas ir par vairāk nekā 13 % mazāk nekā 2021. gadā. 2024. gada pirmajā pusgadā reģistrēti 458 darījumi, no kuriem lielākā daļa (88 %) veikti ar dzīvokļiem.

Viens no būtiskākajiem pircēju aktivitātes veicinātājiem šobrīd ir mājokļu cenu samazinājums. Ja 2023. gadā jaunajos projektos īpašumu varēja iegādāties vidēji par 1640 EUR/m², tad 2024. gadā cena sarukusi par 12 %, sasniedzot aptuveni 1440 EUR/m². Jāatzīmē, ka lielākā daļa šādu darījumu notiek otrreizējā tirgū. Līdzīga tendence vērojama arī vecā fonda ēkās (celtnes līdz 1953. gadam), kur cenas samazinājušās par gandrīz 14 %, vidēji sasniedzot 1000 EUR/m². Izņēmums ir dzīvokļi sērīveida ēkās, kur cenas nedaudz pieaugušas, pārsniedzot 900 EUR/m².

Pieprasījums pēc jauniem un moderniem mājokļiem ir augsts ne tikai pašā Liepājā, bet arī apkārtējās teritorijās – Grobiņā, Nīcā un citur. Daudzi šo mājvietu iedzīvotāji strādā Liepājā, taču iedzīvotāju ienākuma nodoklis nonāk Dienvidkurzemes novada budžetā. Lai mazinātu šo ietekmi, Liepājas pašvaldība aktīvi piedāvā zemesgabalus individuālai apbūvei.

Pozitīvu ietekmi uz pieprasījumu atstāj arī attālinātā darba iespējas, kā rezultātā Liepāju par savu nākamo dzīvesvietu arvien biežāk izvēlas rīdzinieki. Pašvaldība sniedz atbalstu ģimenēm, kas atgriežas no ārzemēm, piedāvājot trīs dzīvokļus. Pilsētas iedzīvotāju skaits saglabājas ap 67 000, un tiek veikti ieguldījumi infrastruktūras attīstībā, ēku atjaunošanā un pagalmu labiekārtošanā.

Būtiska pircēju grupa ir lietuvieši, kurus piesaista salīdzinoši zemākās cenas Liepājā – īpaši, ja salīdzina ar Klaipēdu. Kaut gan nav precīzas statistikas par ārvalstu pircējiem, Lietuvas iedzīvotāju interese par īpašumiem Liepājā pēdējos gados ir ievērojami augusi.

Informācijas avots:

<https://www.db.lv/zinas/vilina-ne-tikai-jura-bet-ari-ipasumu-cenas-kapec-lietuviesi-perk-majoklus-liepaja-517572>

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatas nodaļas datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2025.gada aprīļa mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
5	4	2025	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
8	4	2025	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
97	4	2025	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
8	4	2025	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata
6	4	2025	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Otaņķu pagasta zemesgrāmata
3	4	2025	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
4	4	2025	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
2	4	2025	Pirkuma līgums	Durbes pilsētas zemesgrāmata
3	4	2025	Pirkuma līgums	Dunalkas pagasta zemesgrāmata
5	4	2025	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
6	4	2025	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
6	4	2025	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
6	4	2025	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata

3	4	2025	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
2	4	2025	Pirkuma līgums	Tadaiķu pagasta zemesgrāmata
3	4	2025	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
1	4	2025	Pirkuma līgums	Embūtes pagasta zemesgrāmata
2	4	2025	Pirkuma līgums	Vainodes pagasta zemesgrāmata

Kopā: 177 darījumi

Informācijas avots:

<https://www.zemesgramata.lv/>

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Liepājas pilsētas rajonā			X
2. Īpašuma novietojums Liepājas pilsētas rajona daļā			X
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes vienības lielums			X
5. Zemes vienības konfigurācija		X	
6. Zemes vienības reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes vienības apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums			X
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot izmaksu pieeju.

5.5.1 Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Liepājas pilsētas rajonā un Liepājas pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes vienības

Objekts Nr.1. (Liepāja Z-1957, ID-1672170). Nekustamā īpašuma Liepājas pilsētā, Alsungas ielā sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1901 m². Īpašums pārdots 2023.gada septembra mēnesī, pārdošanas cena bija 9000 EUR, jeb 5EUR/m².	
Objekts Nr.2. (Liepāja Z-1958, ID-1184174). Nekustamā īpašuma Liepājas pilsētā, Zemnieku ielā sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 2684 m². Īpašums pārdots 2021.gada februāra mēnesī pārdošanas cena bija 18788 EUR, jeb 7EUR/m².	
Objekts Nr.3. (Liepāja Z-1959, ID-1017468). Nekustamā īpašuma Liepājas pilsētā, Flotes ielā sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 642 m². Īpašums pārdots 2020.gada maija mēnesī pārdošanas cena bija 2800 EUR, jeb 4EUR/m².	

Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9000		18788		2800	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada septembris	1.02	2021.gada februāris	1.09	2020.gada maijs	1.12
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9180		20479		3136	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1901		2684		642	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	4.83		7.63		4.88	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas daļā ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.80	Labāks	0.90
2. Zemes gabala novietojums pilsētas mikrorajona daļā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.80	Sliktāks	1.10

3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1.21	Lielāks	1.23	Lielāks	1.01
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (būves, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1.00	Labāka	0.90	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	11.00		-27.00		1.00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	5.36		5.57		4.93	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	5.3
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	561
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	3 000

5.5.3 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes vienības un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}$, kur

$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālās cenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes vienības tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes vienības vērtība ir EUR 3000.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvizmaksas vidēji ir 700EUR/m², rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Ēka
Ēkas platība, m ²	8.40
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	700
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	5880
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	5880
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	30%
funkcionālais vērtību zudums	45%
ārējais vērtību zudums	30%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	189
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	1585

Apbūves vērtība, EUR	1585
Zemes vērtība, EUR	3000
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	4600

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no VZD informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas – 30%.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1700 015 0067, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Kapsēdes ielā 3D** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000859496, 2025.gada 01.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

4 600 (četri tūkstoši seši simti) **eiro**

ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

*** - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000859496

Kadastra numurs: 17000150067

Nosaukums: Kapsēdes iela 3D

Kapsēdes iela 3D, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000150067).		561 m ²
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 17000150067001). Žurn. Nr. 300006875450, lēmums 14.06.2024., tiesnese Elga Guitāne		
2.1. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts 4,5 m platumā, 99,8 m garumā. Kalpojošs nekustams īpašums Aisteres iela 2, Liepāja (Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000531034). Pamats: 2024.gada 26.novembra līgums par ceļa servitūta nodibināšanu. Žurn. Nr. 300008078451, lēmums 27.12.2024., tiesnese Anželika Drekslere		0.0449 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: Finanšu ministrijas 2024.gada 13.maija uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.38-2/9-3/1447, Rīgas pilsētas tiesas 2022.gada 23.novembra spriedums lietā Nr. C77828622 ar atzīmi par sprieduma stāšanos likumīgā spēkā. Žurn. Nr. 300006875450, lēmums 14.06.2024., tiesnese Elga Guitāne		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.pantu. Žurn. Nr. 300006875450, lēmums 14.06.2024., tiesnese Elga Guitāne Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300007122520)		
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300006875450, 10.06.2024) dzēsts. Pamats: 2024.gada 17.jūlija nostiprinājuma lūgums, 2024.gada 9.jūlija Valsts zemes dienesta elektroniskais paziņojums Nr.2-06-K/672. Žurn. Nr. 300007122520, lēmums 22.07.2024., tiesnese Anželika Drekslere		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 20.05.2025 10:36:04.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

LIEPĀJAS pilsēta

Nekustamā īpašuma KAPSĒDES IELA 3D

kadastra Nr. 1700 015 0067

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Liepājas pilsētas zemes komisijas 2005. gada 05. maija izrakstam Nr. 5.

Robežu plāns sastādīts pēc 2005. gada 21. jūnija uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes platība ir 0.0561 ha (561 kv.m.).

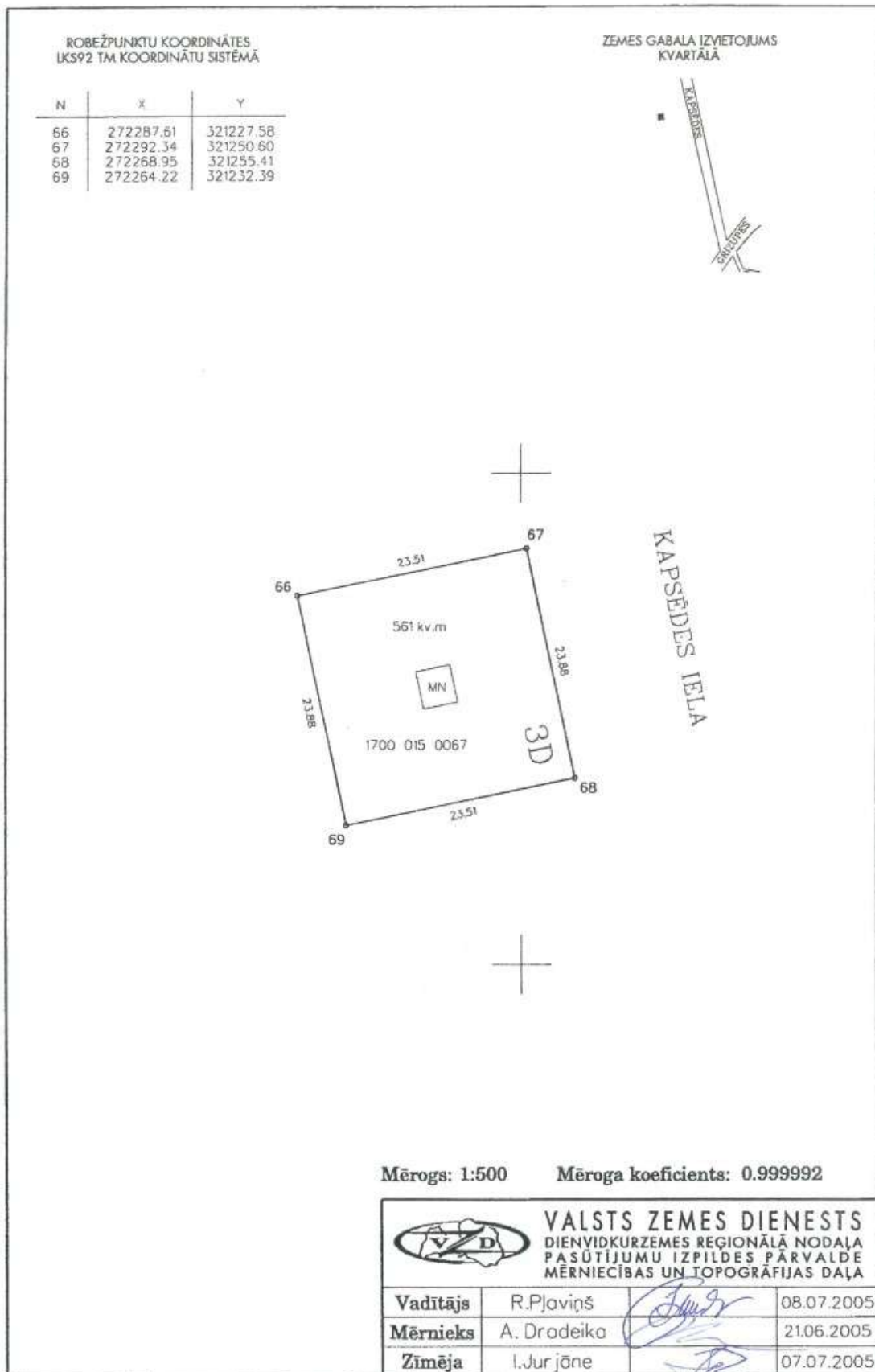


VALSTS ZEMES DIENESTS
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
KADASTRA PĀRVALDE

Liepājas biroja
vadītāja

I.Gusta

01.10.2005



LR VZD DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM
BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 17000150067001-01

Lapu skaits: 5

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

17000150067001

Artēziskais urbums

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Liepāja
Kapsēdes iela 3D

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 18.05.2005

Dagnija Jaunzeme

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 18.05.2005

Ruta Laure

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Z.V.

INETA OŠIŅA

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2010. gada "1." marts

Atzīme par registrāciju NĪVKR



Z.V.

Būves kadastra apzīmējums: 17000150067001

Izdrukas datums: 18.05.2005

Lapa Nr. 1 no 3

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: BALTIC HOLDING COMPANY
Iesniegtie dokumenti: Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 60429 31.03.2005 Juridiska persona

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	2222 Vietējie ūdensapgādes cauruļvadi
Kapitalitātes grupa	III
Apbūves laukums	13.7 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	42 (kub.m.)
Dziļums	320.0 (dziļuma m)
Stāvu skaits	
Virszemes:	1
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums	02.05.2005
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons pilnīgi apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris apmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons apmierinošs
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds apmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	30

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

Aukstā ūdens apgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes:

- NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

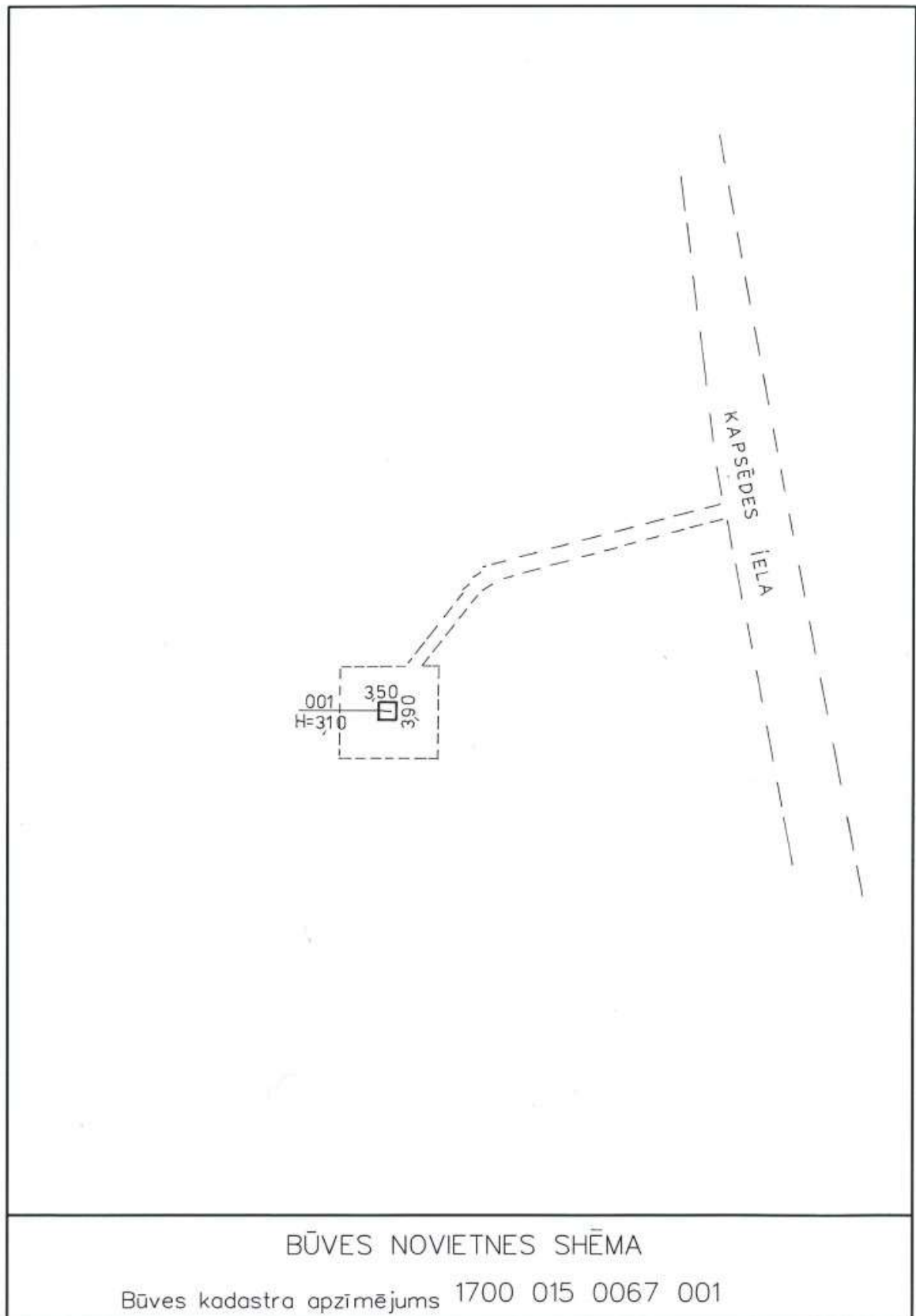
Kopējā platība (kv.m.):	8.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	8.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8.4

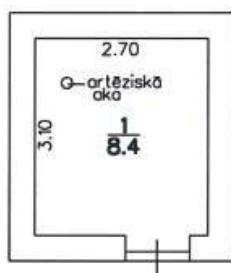
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Artēziskā urbuma telpa	8.4

Telpu grupas numurs		Adrešes numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001			1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Telpa	8.4		2.90	
Kopā			8.4	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				8.4		

Būves kadastra apzīmējums: 17000150067001
Izdrukas datums: 18.05.2005
Lapa Nr. 3 no 3





BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 1700 015 0067 001

Nekustamā īpašuma vienkāršotās apsekošanas anketa

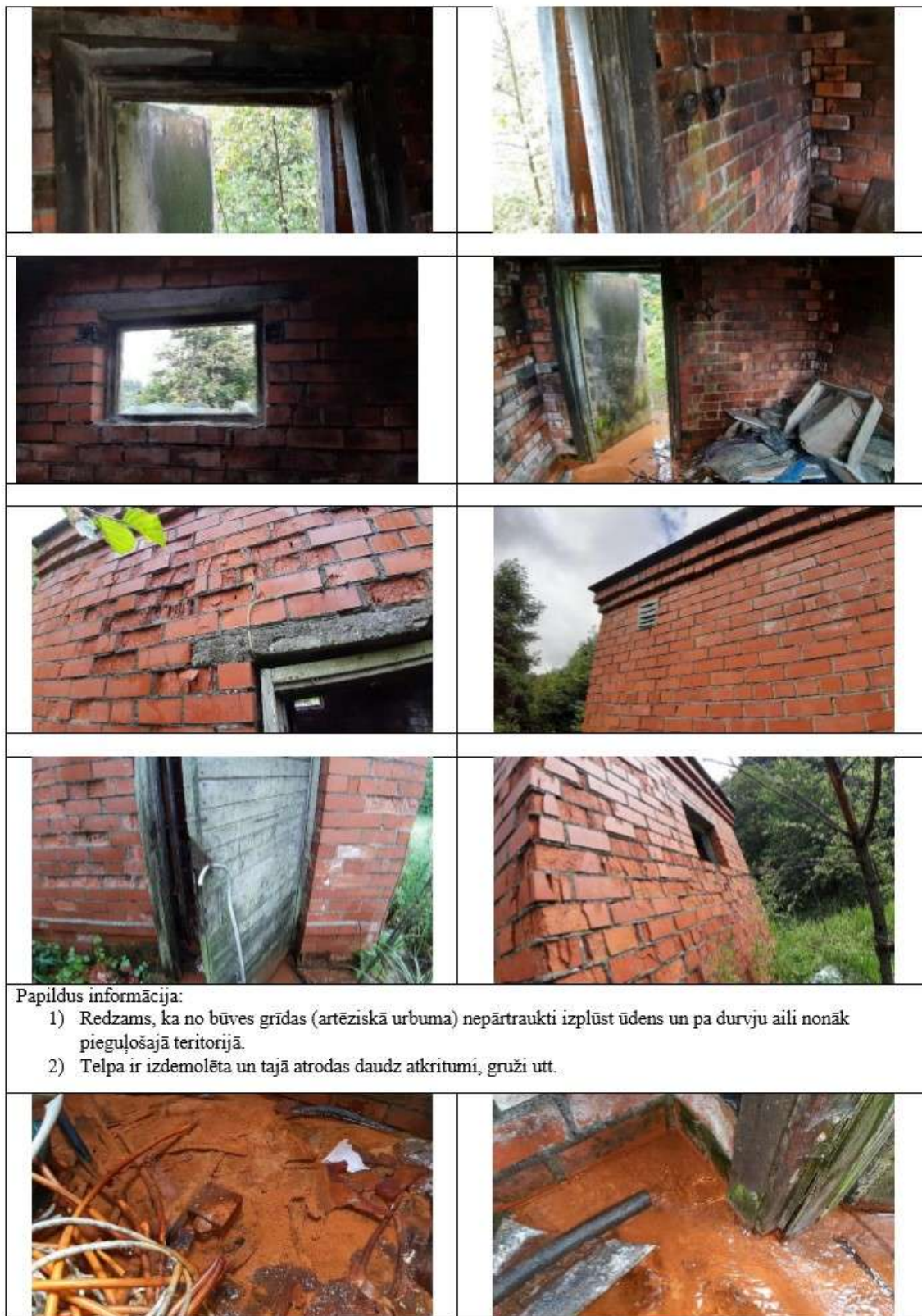
Kapsēdes iela 3D, Liepāja

Būve – artēziskais urbums (būves kadastra apzīmējums 1700 015 0067 001), kas atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 1700 015 0067) Kapsēdes ielā 3D, Liepājā.

Nekustamais īpašums apsekots: 2023.gada 25.jūlijā.

Zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 1700 015 0067) Kapsēdes ielā 3D, Liepājā, atrašanās vieta. Kopējā platība 0,0561 ha, lietošanas mērķis – “Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve”.	
Būves – artēziskais urbums (būves kadastra apzīmējums 1700 015 0067 001), Kapsēdes ielā 3D, Liepājā, atrašanās vieta. Kopējā platība 8.4 m², lietošanas mērķis – “Vietējās nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves”.	

	
Būves – artēziskais urbums (būves kadastra apzīmējums 1700 015 0067 001), Kapsēdes ielā 3D, Liepājā, fasādes un iekštelpu fotogrāfijas. Tehniskais stāvoklis raksturojams kā neapmierinošs (durvis uzlauztas, logs izsists, telpās iekļūst lietus ūdens, demontēta elektroinstalācija, bojāta fasādes apdare u.c.).	
	
	
	
	





Valsts akciju sabiedrība
"Valsts nekustamie īpašumi"
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldnieks
Salvis Alsbergs
E-pasts: Salvis.Alsbergs@vni.lv



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000150067	Kapsēdes iela 3D	0.0561 ha	100000859496	-	Liepāja

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7982	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5344	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	7982	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu ; Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5344	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
17000150067	1/1	Kapsēdes iela 3D, Liepāja, LV-3414
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0561
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	241	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	224	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000150067001	1/1	Kapsēdes iela 3D, Liepāja, LV-3414	Artēziskais urbums

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0561
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0561
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0561	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0561	ha

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnecis	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Agris Dradeika	21.06.2005

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000150067001	1/1	Kapsēdes iela 3D, Liepāja, LV-3414	Artēziskais urbums

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	8.4
Galvenais lietošanas veids:	2222 - Vietējās nozīmes aukstā un karstā ūdens apgādes būves
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	02.05.2005

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7741	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5120	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8,4
Lietderīgā platība (kv.m.):	8,4
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8,4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8,4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	30 %
Nolietojumā noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000150067001001	-

Nosaukums:	Artēziskā urbuma telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	02.05.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	7741	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5120	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	8,4
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	8,4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	8,4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,9	-	-	8,4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	13,7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	42,0 kub.m.	-	-
Garums	Artēziskais urbums	320,0 m	22220101	Ūdens ieguves urbumi vai grodu akas

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1990
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velas	1990
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1990

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Ekrānizdruka

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview#

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	17000150067	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

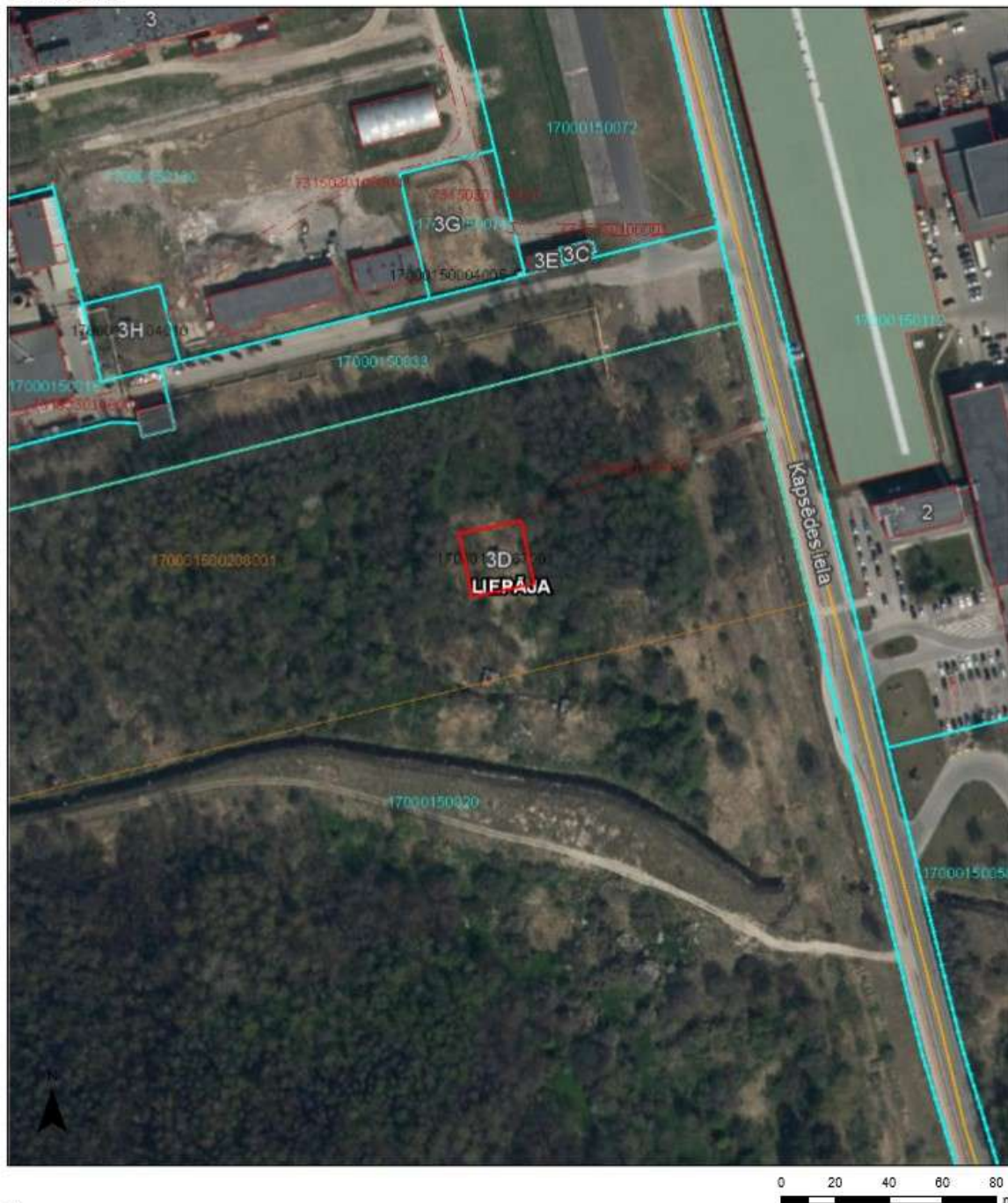
Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Liepājas pilsētas zemesgrāmata	14.06.2024	-

Dokumenti			
Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	24.03.2022	11-09-K/918	VZD Kurzemes reģionālās pārvaldes kadastra daļa
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Ministru kabinets
Cits dokuments	30.09.2009	1.17/7454	VAS privatizācijas aģentūra
Cits dokuments	10.06.2009	12-38/1995	LR Finanšu ministrija
Lēmums par zemes piešķiršanu ēku un būvju uzturēšanai	30.08.2005	54	Liepājas pilsētas Zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	21.06.2005	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	05.05.2005	-	Liepājas pilsētas Zemes komisija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Kartes skata izdrukā



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads
Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads